

SEMINARIO DE ESTEVE BOSCH

“La titularidad temporal del derecho de propiedad”

El profesor Esteve Bosch Capdevila analiza en este Seminario el régimen jurídico de las situaciones temporales de adquisición de la propiedad, reguladas por la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña.

La creación de este régimen especial de propiedad surge -según explica el prof. Bosch- a iniciativa del Departamento de Vivienda de la Generalitat, que pretende facilitar el acceso a la vivienda de aquellas personas que no disponen de capital suficiente para adquirirla o que no reúnen los requisitos necesarios para que les sea concedido un préstamo hipotecario. Aunque esta normativa surge primeramente para facilitar el acceso a la vivienda, lo cierto es que su alcance es general, siendo aplicable tanto a bienes inmuebles como a bienes muebles.

En relación a la propiedad compartida, el prof. Esteve Bosch aclara que, en virtud de esta figura, inspirada en el derecho anglosajón, se adquiere una cuota de propiedad con el derecho de adquirir de manera gradual el porcentaje restante. Se trata, por tanto, de una situación de copropiedad, en lo que a medida que va adquiriendo más cuota se irá pagando menos renta. El propietario material es aquél que tiene el derecho a adquirir de forma gradual el resto de cuotas, teniendo el uso y disfrute exclusivo, mientras que el propietario formal continúa siendo propietario hasta que se adquiera el 100% de la propiedad por el propietario material, pudiendo disponer de su cuota, sin perjuicio del derecho de tanteo y retracto del propietario material. El propietario material está obligado, además de abonar las cuotas que vaya adquiriendo, a satisfacer los gastos e impuestos vinculados a la propiedad del bien.

Este derecho de adquisición del propietario material puede ser ejercitado o no. De hecho, el plazo de duración de la propiedad compartida puede llegar a los 99 años, por lo que, de no existir pacto en otro sentido, el comprador dispondría de dicho tiempo para ejercitarlo. De no ser ejercitado en el tiempo pactado o en el plazo que marca la Ley, la comunidad de propiedad compartida se extinguiría y se convertiría en una comunidad ordinaria.

En opinión del prof. Bosch, si bien este régimen jurídico tiene muchas ventajas para el comprador, no parece que tenga tantas para el vendedor. Parece que únicamente pudiera interesar a las Administraciones Públicas que quieran promover políticas de acceso a la vivienda o a las empresas con muchas viviendas en stock, que no tengan otra forma de darle salida.

Por lo que respecta a la propiedad temporal, explica el prof. Bosch que ésta consiste en la adquisición de una vivienda por un determinado número de años. Se es propietario hasta que llega el plazo fijado o se cumple la condición. Sobre este punto se abre un pequeño debate en el seminario, en el que se discute la verdadera naturaleza de este derecho. Aunque presenta similitudes con la propiedad intelectual y con la propiedad superficiaria, se plantea como solución más adecuada que se hubiera configurado un usufructo con facultad de adquirir.

En opinión del Ponente este régimen puede ser útil en aquellos casos en los que adquiero una vivienda por un tiempo limitado porque durante ese tiempo la misma se adapta a mis necesidades y posteriormente no. Por ejemplo, porque la vivienda se queda grande para los miembros de la unidad familiar que van a continuar viviendo ahí. O porque, como consecuencia del traslado a otra ciudad por motivos de trabajo, se adquiere una vivienda por el tiempo que dure el traslado. Pero, al margen de estos casos, el profesor Esteve Bosch tampoco tiene muy clara la utilidad práctica de esta figura, de la que destaca su falta de conexión con los caracteres propios del derecho de propiedad.

En definitiva, parece que el legislador catalán trata de innovar creando figuras nuevas relacionadas con el derecho de propiedad, cuando realmente se trata de situaciones jurídicas que en el fondo ya han sido reguladas, además de presentar escasa utilidad práctica, como se ha venido demostrando en el tiempo de vigencia de esta Ley.